

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PENTRU
- PARCELARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE -

Strada Tismana, nr.FN, Municipiul Tg. Jiu
–județul GORJ-
Nr. cadastral 56812

Beneficiar: SC SIRTRANSAUTO SRL prin ȘOFEI ADRIAN

Proiectant: SC ARHIGUIDE SRL

Proiect 89/2023

FISA RESPONSABILITATI

PROIECTANT: SC ARHIGUIDE SRL

SEF PROIECT : ARH. PIRVULESCU ALINA MIHAELA

URBANISM: C.ARH. TEODORESCU ION

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Certificat de Urbanism nr. 1602/23.11.2023
3. Memoriu tehnic explicativ
4. Act de proprietate
5. Anexe

B. PIESE DESENATE

1. U00 – Plan de incadrare in zona
2. U01- Plan cadastral / topografic cu zona de studiu
3. U02 – Conceptul propus – plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor , modul de asigurare a accesului si utilitatilor

STUDIUL DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI :

- Beneficiar: SC SIRTRANSAUTO SRL
- Elaborator : SC ARHIGUIDE SRL
- Denumirea lucrării :
Elaborare PUZ pentru PARCELARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Amplasament: Mun. Tg-Jiu , Strada Tismana, nr. FN, judetul Gorj
(nr. Cad. 56812)
- Suprafata teren studiat: 2600,00mp
- Numar proiect : 89/2023

1.2. PREZENTAREA INVESTITIEI /OPERATIUNII PROPUSE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei de proiectare inaintata de către beneficiar pentru elaborare PUZ in vederea parcelarii terenului cu nr. Cadastral 56812 cu scopul construirii de locuinte individuale (izolate sau cuplate) sau alte functiuni complementare.

Accesul la parcelele propuse , se va realiza direct din strada Tismana sau pe latura de sud, din drumul de acces privat propus, cu latimea de 7m.

a. PREVEDERILE P.U.G. APROBAT PENTRU TERITORIUL CARE FACE OBIECTUL STUDIULUI

Conform P.U.G aprobat prin HCL 60/2012 terenul face parte din intravilanul municipiului, respectiv din UTR 31 Zona locuinte individuale Drumul Dealului – in subzona LM.u.31.1 – locuinte individuale in regim de inaltime maxim P+2 .

În vecinatatea zonei studiate se disting urmatoarele zone diferențiate sub aspect functional:

- teren curți construcții și arabile, proprietăți private, cu destinația de zonă locuințe individuale;

- circulații carosabile modernizate și nemodernizate între parcele. (Strazi, drumuri de exploatare și drumuri de țară).

- terenuri intravilane, libere de construcții, neamenajate și nefolosite.

- Terenuri cu construcții cu funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, service auto, etc.)

Terenul studiat se află într-o zonă aflată în plin proces de dezvoltare, cu funcțiunea predominantă de locuire, în cartierul Tismana.

b. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- **NORD-VEST:** teren privat Fiera Rodica, locuința individuală

- **SUD-EST:** nr. cad. 53517, locuința individuală

- **SUD- VEST:** strada Tismana

- **NPRD - EST:** terenuri private, locuințe individuale;

Terenul reglementat este format dintr-o singură parcelă de teren și are o suprafață totală de 2600,00mp, aflat în proprietatea SC SIRTRANSAUTO SRL.

Accesul la teren se face în mod direct din str. Tismana.

Conform P.U.G aprobat prin HCL 60/2012 terenul face parte din intravilanul municipiului, respectiv din UTR 31 Zona locuințe individuale Drumul Dealului – în subzonă LM.u.31.1 – locuințe individuale în regim de înălțime maxim P+2.

1.3. INDICATORI PROPUȘI, MODUL DE INTEGRARE A CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONA

Zona studiată pentru reglementare are o suprafață totală de 2600,00mp, și este formată dintr-o parcelă de teren aflată în proprietatea SC SIRTRANSAUTO SRL.

Imobilul cu numărul cadastral 56812, se află în intravilanul municipiului Tg-Jiu.

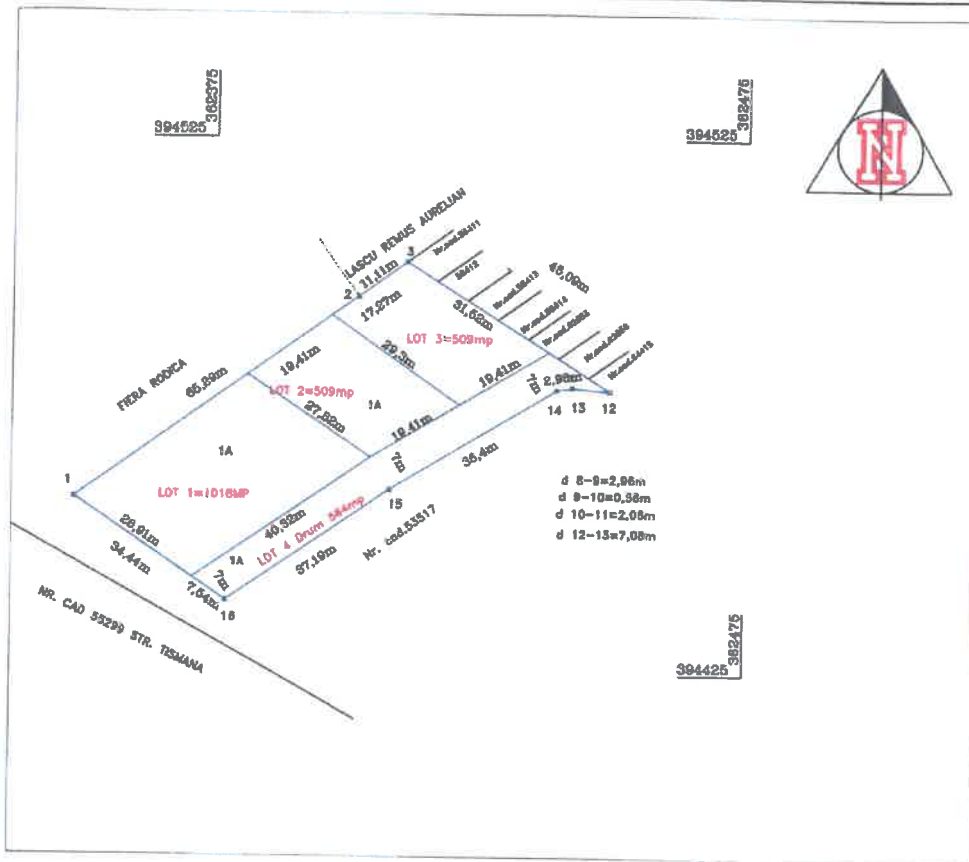
Se propune parcelarea terenului pentru construirea de locuințe individuale. Se vor realiza 4 loturi. 3 loturi pentru construire și un lot (nr 4) cu suprafața de 564mp, va fi drum de acces privat.

Accesul la lotul nr. 1 se va face în mod direct din drumul public, respectiv strada Tismana. Accesul la loturile 2 și 3 se va face din drumul de acces propus, cu lățimea totală de 7m. Acest drum

se va amenaja ca o strada de categoria IV, cu 2 benzi de circulatie cu latime de 3 m si un trotuar pe o singura parte, cu latimea de 1m. .

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA(MP)	ADRESA IMOBILULUI
	2800	TG JIU TARLA 65, PARCELA 28/1
CARTE FUNCIARA NR.		UAT: TG JIU



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	2800	teren intravilan imprejmuit cu gard boltari la est si vest la sud cu gard de plasa siroa iar restul neimprejmuit
Total		2800	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	destinatia	Suprafata construita la sol	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=2800mp
Suprafata din act=2800mp

<p>Executant: Ing. ANGHUS-BORIU IOAN Confirm executarea masurarilor la teren corectitudinea intregii documentatii cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 13.08.2015</p> <p style="text-align: right;">Stampila BCPI</p>	<p>Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data:</p>
---	--

REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

a. FUNCȚIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă de investitori și susținută prin prezentul studiu de oportunitate - este cea de locuire individuala și funcțiuni complementare - în vederea construirii de locuințe particulare individuale.

b. PREVEDERILE PUG APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATA

Conform P.U.G aprobat prin HCL 60/2012 terenul face parte din intravilanul municipiului, respectiv din UTR 31 Zona locuinte individuale Drumul Dealului – în subzona LM.u.31.1 – locuinte individuale în regim de înaltime maxim P+2 .

Deoarece se dorește PARCELAREA TERENULUI într-un nr. de 4 parcele, primăria Municipiului Tg-Jiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 1602/ 23.11.2023, pentru elaborare plan urbanistic zonal prin care se vor stabili condițiile de construibilitate.

Eliberarea autorizațiilor de construire nu se poate realiza fără stabilirea unor reglementări urbanistice pe zona studiată ce vor fi stabilite prin PUZ.

c. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Zona studiată dispune de rețele publice de energie electrică, gaze naturale, canalizare și apă, în strada Tismana. Lotul nr 1 va fi racordat/bransat la utilități direct în strada Tismana.

Pe teren există acum o rețea de canalizare ce deserveste locuințele aflate la N-E. Loturile 2 și 3 propuse se vor racorda în această canalizare. Pentru restul de utilități loturile 2 și 3 se vor racorda tot din strada Tismana, prin rețele propuse ce se vor realiza pe drumul de acces creat.

d. REGLEMENTARI

- zona funcțională propusă – zonă locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat și alte construcții cu funcțiuni complementare (anexe gospodărești, spații comerciale, spații prestări servicii, pensiuni, etc.)

UTILIZARI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim S/D+P+1+2/M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat).
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scuaruri publice, spații verzi.
- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere.

-

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Construcții provizorii
- Panouri reclame.
- Depozitari de max. 300mp.
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și dateriorând finisajul acestora;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00.
- realizarea unor false mansarde.
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulație publică;
- stații de betoane;
- autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

○ REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este max D/S+P+1+2/M iar înălțimea maximă propusă la streasina este de 12 m.

○ MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim propus = 35%

- C.U.T. maxim propus = 1,08

○ PLANTATII - ELEMENTE DE MOBILIER URBAN

- Se vor organiza plantații de către beneficiari în incinta loturilor. Accesele pietonale vor fi susținute prin plantatii decorative: Thuya, Buxus, marcate prin pavimente, elemente de iluminat de exterior, etc.

○ IMPREJMUIRI

- imprejmuirile propuse se vor realiza in limitele interioare ale proprietatilor si vor avea inaltimea maxima de 2,50m

- imprejmuirile stradale se vor realiza cu goluri, pentru a permite vizibilitatea si vor avea inaltimea maxima de 2.00m.

○ Regimul de aliniere propus pentru constructii - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

Fata de limita stradala constructiile se vor retrage minim 4,00m iar fata de limitele laterale si posterioare , conform codului civil. Se admite construire de anexe gospodaresti cu destinatia de garaj auto, pe limita de proprietate stradala.

○ Circulația carosabilă:

Accesul auto si pietonal la lotul 1 se va face in mod direct din strada Tismana iar la loturile 2 si 3 se va face din drumul de acces privat propus (strada de categoria IV) , cu latimea de 7.00m, conform planului de situatie.

Lot 4 se va folosi drept drum de acces.

Accesul in drumul privat de acces se face in mod direct din strada Tismana.

- parcaje

○ Parcajele vor fi amenajate în incinta loturilor propuse si se vor realiza cel puțin 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta.

○ circulația pietonală

Accesele pietonale se vor face din trotuarele ce vor fi create și dimensionate prin PUZ conform profilelor transversale(profil tip 1).

○ sistematizarea verticală:

- va avea în vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ a cladirilor, pante ale terenului pentru

preluarea apelor pluviale de pe amplasamentul studiat precum și amenajarea de circulații pietonale și spații verzi în incinta parcelelor.

Propunerile de amenajare a incintelor și secțiunile caracteristice vor fi prezentate la fazele ulterioare de proiectare.

- echipare tehnico – edilitară:

Zona studiată dispune, de rețea de energie electrică, gaze naturale și rețea de apă și canalizare, urmând să se facă racordul la acestea.

Extinderile de rețele pentru asigurarea utilităților pentru fiecare lot se vor realiza prin grija investitorului, iar soluțiile tehnice vor fi aprobate de furnizorii de rețele.

- ALIMENTARE CU APA

- se poate realiza de la rețeaua de apă a localității existente în adiacență .

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- se poate realiza de la rețeaua existentă în zona a localității aflată în adiacență, aceasta nefiind obligatorie, în cazul în care beneficiarul optează pentru soluții alternative de încălzire (panouri fotovoltaice, pompe de căldură, centrale electrice, etc).

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- se poate realiza de la rețeaua existentă în zona a localității aflată în adiacență .

- EVACUARE APE PLUVIALE

- Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul loturilor spre spațiile verzi interioare amenajate.

- EVACUARE DESEURI MENAJERE

- Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele de incintă și vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de servicii în baza unui contract ferm cu locuitorii zonei.

- Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua publică de canalizare a localității.

- e. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Parcellele de teren se află în proprietate privată aparținând beneficiarului și nu sunt propuse schimbări de tipuri de proprietate.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal vor fi permise alipiri sau dezmembrări de parcele cu condiția respectării prevederilor RGU 525, privind dimensionarea parcelelor.

1.4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată;
- modernizarea tramei stradale.
- zona în care va fi executată lucrarea este o zonă de locuințe individuale și colective mici, fără dotări de folosință zilnică - spații comerciale produse alimentare și nealimentare.

JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII PUZ

Oportunitatea realizării PUZ-ului solicitat se justifică prin:

- condițiile de amplasament (în zona construită de locuințe);
- situare în teritoriu, acces facil din centrul orașului;
- zona dotată cu rețele de utilități necesare;
- crearea loturilor necesare realizării de locuințe individuale, ținând cont de piața imobiliară și de creșterea solicitărilor pentru terenuri;
- creșterea numărului de solicitări de autorizații de construire pentru locuințe în această zonă;

PLANUL URBANISTIC ZONAL

- va reglementa reconversia funcțională a terenurilor studiate în vederea creării unei zone mixte de locuit .

- P.U.Z.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al Municipiului Tg. Jiu.

Prin P.U.Z. se vor stabili obiectivele, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

- Organizarea rețelei stradale de incintă în corelare cu cea existentă în zonă,
- Zonificarea funcțională a terenurilor,
- Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane,
- Indici și indicatori urbanistici: - regim de aliniere; - regim de înălțime; - P.O.T., C.U.T.,
- Dezvoltarea infrastructurii,
- Statutul juridic și circulația terenurilor,
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural- urbanistic și arheologic de patrimoniu,
- Măsurile de identificare și delimitare a efectelor unor riscuri naturale și antropice previzibile,
- Măsurile de protecție a mediului,
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică,
- Reglementări - permisiuni și restricții - incluse în Regulamentul Local de Urbanism

1.5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPOARTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.

Nr. cit. 1	Categoriile de conturi 2	În sarcina cui cade cheltuiala res ectiva 3
A .	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice:	

a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> - Intocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studiu de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, verificari de proiect 	Proprietar
a2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica.	Proprietar
a3.	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor.	Proprietar
a4.	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea proceduri pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	Proprietar
B.Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
b1	Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului <ul style="list-style-type: none"> -cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului 	Proprietar
b2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor	Proprietar
b3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	Proprietar
b4	Cheltuieli pentru investitia de baza <ul style="list-style-type: none"> -Constructii si Instalatii ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj ; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport ; - Dotari ; -Active necorporale 	Proprietar
b5	Alte cheltuieli <ul style="list-style-type: none"> -organizare de santier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevazute. 	Proprietar

Întocmit

c. arhitect Teodorescu Ion
arhitect Pirvulescu Alina Mihaela

